

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 12C/216/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7519206760
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danica Hovančáková
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2019:7519206760.2

Uznesenie

Okresný súd Košice - okolie v spore navrhovateľa: Obec Sokol', IČO: 00 324 752, Kostolianska 159/10, Sokol', zast. starostom obce Ing. Ľubošom Šucom, právne zast. advokátkou JUDr. Evou Hencovskou, so sídlom Bajzova 2, Košice proti odporcovi : S.. Z. Š., V.. XX.XX.XXXX, P. Q. XXX/X, T., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia

rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a**.
Odporcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Návrhom zo dňa 15.10.2019 doručeným Okresnému súdu Košice - okolie dňa 18.10.2019 sa navrhovateľ domáhal vydania neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží odporcovi povinnosť vypratať 1- izbový byt č. 3, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží bytového domu so súpisným číslom XXX V. C.. Q.F. L. N. T., umiestnený na pozemku parc. reg. "C" č. 6 Polyfunkčná budova o výmere 1510 m², vedenej Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom na K. Č.. XXXX pre kat. úz. Sokol', obec Sokol', okres Košice- okolie (ďalej len „predmetný byt“).

2. V návrhu uviedol, že ako vlastník predmetného bytu na základe Zmluvy o nájme bytu č. 3/2016-2 (ďalej len „nájomná zmluva“) v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce č. 2/2009 (ďalej len VZN č. 2/2009), ktorým sa stanovujú zásady pridelovania obecných bytov v obci Sokol', pridelil predmetný byt do užívania odporcovi podľa čl. IV. ods. 1 nájomnej zmluvy na dobu určitú od 22.09.2016 do 30.09.2019. V zmysle článku IV. ods. 2 nájomnej zmluvy mal odporca ako nájomca v súlade s VZN č. 2/2009 právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za splnenia nasl. podmienok: 1/ ak požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr dva mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, 2/ nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo VZN č. 2/2009 s výnimkami uvedenými v tomto VZN, 3/ nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a 4/ nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi. Odporca vyššie uvedené podmienky nespĺnil, nepožiadav v stanovenej lehote o uzatvorenie nájomnej zmluvy, nespĺnil podmienky nájomcu určené vo VZN č. 2/2009 a navrhovateľovi vznikol dôvod na vypovedanie nájmu podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nakoľko odporca sústavne narušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozoval ich bezpečnosť a porušoval dobré mravy v dome, správanie odporcu sa stalo nevyspytateľným, neúnosným a ohrozujúcim zdravie a život ostatných nájomcov bytov vrátane detí, s poukazom na to, že nájomný vzťah medzi navrhovateľom a odporcom skončil ku dňu 30.9.2019, navrhovateľ vyzval odporcu, aby mu odovzdal byt v stave, v akom ho prevzal v súlade s čl. 7 ods. 5 nájomnej zmluvy. Odporca napriek opakovaným výzvam navrhovateľa naďalej zotrúva v byte aj po ukončení nájomného vzťahu a odmieta sa z bytu vystáňovať. Odporca pritom nemá nárok na bytovú náhradu a to ako v zmysle čl. IV. nájomnej zmluvy, tak ani podľa § 5 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a preto mu ukončení nájomného vzťahu vznikla povinnosť okamžite sa vystáňovať. Odporca tým, že naďalej býva v predmetnom byte poškodzuje tým jednak vlastnícke práva navrhovateľa, ale svojim

správaním hrubo porušuje domový poriadok a ohrozuje ostatných nájomcov bytov, vo vzťahu ku ktorým sa správa agresívne, títo sú vystavovaní jeho vulgárnym slovným útokom, osočovaniu a rušeniu nočného pokoja. Odporca neprimerane zasahuje do práv ostatných nájomcov bytov, narúša ich integritu, právo na pokojné bývanie, vyvoláva v nich strach a obavu o život a zdravie. Nájomcovia bytového domu dokonca spisali petíciu, ktorú doručili navrhovateľovi so žiadosťou o zamedzenie ďalším útokom odporcu a tento problém bol pod tlakom udalostí prejednaný aj na pracovnej porade Bytovej komisie so starostom a s nájomníkmi Bytového domu dňa 14.8.2019. Navrhovateľ sa počas snahy o komunikáciu s odporcom, z odpovede odporcu na výzvu o vypratanie bytu, dozvedel, že odporca trpí závažnou psychiatrickou diagnózou - paranoidnou schizofréniou. Odporca na základe podnetov zo strany ostatných nájomcov má vedomosť o tom, že násilné konanie odporcu eskaluje. V jednom z prípadov musela byť privolaná policajná hliadka, z dôvodu, že odporca sa jednej z nájomníčok p. L. H. vyhrážal zabitím, pričom od tohto incidentu má táto obavu voľne sa pohybovať v bytovom dome, má z odporcu strach a bojí sa aj o svoje deti. Ďalší incident bol zaznamenaný vo vzťahu k nájomcovi p. J. Y., ktorý sa v dôsledku rušenia nočného pokoja nemôže vyspať, nevie sa sústrediť v práci a vo všeobecnosti to narúša jeho bežné fungovanie počas dňa. Závažnosť popisovanej situácie podľa navrhovateľa zdôrazňuje fakt, že na prízemí bytového domu sa nachádza materská škôlka, pričom odporca verbálne útočil aj na maloleté deti. Navrhovateľ preto zastáva názor, že je namieste, aby mu bola zo strany súdu poskytnutá urgentná súdna ochrana spočívajúca v uložení povinnosti odporcovi byť vypratať. Navrhovateľ má za to, že dostatočne osvedčil splnenie podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia a to najmä nebezpečenstvo hrozacej ujmy, ktoré je dané tým, že odporca neoprávnene užíva byt po skončení nájomného vzťahu ako aj vzhľadom k tomu, že podľa vlastných vyjadrení odporcu tento trpí závažnou diagnózou - paranoidnou schizofréniou, pre ktorú je jeho správanie nevyočítateľné, agresívne a nebezpečné pre ostatných nájomcov a ďalej je to potreba naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov, ktorá spočíva v tom, že nenariadením neodkladného opatrenia zo strany súdu by vznikol priestor pre konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne pre také konanie, ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom. Navrhovateľ preto považuje za jednu z úloh inštitútu neodkladného opatrenia eliminovať kontakt odporcu s ostatnými nájomcami, predovšetkým maloletými deťmi a bezprostredne a rýchlo reagovať na aktuálne vzniknutý stav.

3. Navrhovateľ ako dôkaz preukazujúci jeho tvrdenia uvádzané v návrhu označil a predložil: Zmluvu o nájme bytu č.3/2016-2 zo dňa 24.8.2016, Dodatok č. 1 k zmluve o nájme bytu zo dňa 24.8.2016, Zápisnicu z pracovnej porady bytovej komisie so starostom a s nájomníkmi bytového domu zo dňa 14.8.2019, Petíciu obyvateľov bytového domu na Q. C. XXX/X, T. za skončenie nájomnej zmluvy a vysťahovania pána S.. Z. Š., Všeobecne záväzné nariadenie obce Sokol č. 2/2009, ktorým sa ustanovujú zásady pridelovania obecných bytov v obci Sokol zo dňa 20.12.2009, Výpis z LV č. 1591, výpis z SMS komunikácie medzi starostom obec Sokol a odporcom, Potvrdenie OR PZ v Košiciach - okolie, odbor poriadkovej polície zo dňa 5.8.2019 o oznámení vo veci nebezpečného vyhrážania, Upovedomenie OR PZ v Košiciach - okolie, odbor poriadkovej polície zo dňa 13.8.2019 o vznesení obvinenia voči S.. Z. Š., Lekárska správa z psychiatrickej ambulancie pre dospelých zo dňa 25.9.2019, Predvolanie p. J. Y. vo veci prejednaní priestupku.

4. Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

6. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

7. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

8. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti

uznesení o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

9. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

10. Podľa § 330 ods. 1 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

11. Podľa § 330 ods. 2 CSP, ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

12. Vzhľadom na to, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia obsahoval predpísané náležitosti, bol zrozumiteľný a určitý, skúmal súd prvej inštancie splnenie podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 CSP.

13. Predpokladom nariadenia neodkladných opatrení je: 1. osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, 2. osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov strán sporu alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, 3. preukázanie vzťahu navrhovaného neodkladného opatrenia k predmetu konania vo veci samej (splnenie tejto podmienky sa vyžaduje iba u neodkladných opatrení nariadených počas).

14. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne. Je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Z dočasného charakteru neodkladných opatrení nariadených vyplýva, že pred ich nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ale pre jeho nariadenie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu ohrozené. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov; t.j. či ide o zásah primeraný.

15. Podľa § 685 zákona č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka, nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený.

16. Z predložených listín mal súd za osvedčené, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom predmetného bytu. Zároveň bolo osvedčené, že medzi navrhovateľom a odporcom existuje právny vzťah založený zmluvou o nájme bytu zo dňa 24.8.2016, na základe ktorej navrhovateľ prenechal odporcovi do užívania predmetný byt, pričom uvedená zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 22.09.2016 do 30.09.2019. Taktiež mal súd z predložených listinných dôkazov osvedčené, že odporca svojim správaním ohrozuje ostatných nájomcov v predmetnom bytovom dome.

17. Neodkladné opatrenie ako nástroj civilného sporového konania možno aplikovať na také prípady, kedy si situácia vyžaduje okamžitú úpravu pomerov medzi stranami do času, než tieto nebudú usporiadané natrvalo. Znenie ustanovenia § 330 CSP uvádza, že možno nariadiť aj také neodkladné opatrenie, ktorého výrok bude totožný s výrokom vo veci samej, avšak to len za splnenia podmienky, že to povaha veci pripúšťa. Súd je povinný vždy individuálne vyhodnotiť, či povaha veci pripúšťa nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia z hľadiska totožnosti výrokov.

18. Z hľadiska posúdenia dôvodnosti predmetného neodkladného opatrenia dôležité je, že odporca má v nehnuteľnosti, ktorej vypratania sa navrhovateľ domáha svoje obydlie. Ide tu o ústavou chránené právo každého človeka na nedotknuteľnosť obydli a právo na súkromie (čl. 16, 21 Ústavy Slovenskej republiky). To sa prejavuje aj v tom, že žiadna osoba nemôže byť zbavená svojho obydli inak ako zákonom prípustným spôsobom, bez ohľadu na to, či odporca býva v nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Uloženie povinnosti vypratať prenajatý byt predstavuje konečné riešenie, neupravuje pomery, ale spor bez ďalšieho ukončí. Vyhovením navrhovaného neodkladného opatrenia sa fakticky vytvorí

rovnaký stav, aký by nastal uložením povinnosti odporcovi meritórnym rozhodnutím predmetný byt vypratať. Uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia je vykonateľné jeho doručením. Je pravda, že ho možno napadnúť odvolaním, avšak to nemá vplyv na jeho okamžité vykonanie. Takto sa dotknutá osoba síce môže odvolať, ale neovplyvní to, že sa dobrovoľne alebo nútene bude musieť z bytu vypratať. Takýto svojimi dôsledkami závažný zásah do bytovej situácie odporcu, by bol nielen v rozpore s čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ale aj čl. 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. V tomto smere je podľa názoru súdu garantované právo každého účastníka, aby sa jeho vec prejedнала v konaní, v ktorom bude môcť predniesť všetky argumenty a predložiť všetky dôkazy na svoju obranu a až následne sa podrobiť rozhodnutím uloženej povinnosti (viď uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 6Co/150/2018, sp.zn. 6Co/339/2018).

19. Treba navrhovateľovi prisvedčiť, že nepriaznivú situáciu, ktorú vyvoláva odporca svojim správaním v bytovom dome sa snaží riešiť. V snahe čo najskôr mať situáciu vyriešenú, ale nemožno porušiť zákon. Vypratať nehnuteľnosť musí súd uložiť rozsudkom po tom, čo na podklade žaloby prebehne sporové konanie. Návrhom žiadaný výrok, nehnuteľnosť vypratať, nie je návrhom na neodkladnú úpravu pomerov, ale návrhom na konečné rozhodnutie vo veci, čoho sa nemožno domáhať cestou nariadenia neodkladného opatrenia.

20. Vzhľadom k uvedenému súd návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

21. Záverom súd uvádza, že domáhať sa ochrany svojho vlastníctva, ako i ochrany zdravia a bezpečnosti ostatných nájomníkov sa možno domáhať ešte predtým, než súd na podklade žaloby rozhodne o vypratání, ale inak, ako to bolo navrhované v tomto návrhu. Výrok navrhovaného neodkladného opatrenia treba formulovať tak, aby bolo zachované právo na bývanie odporcu, a zároveň bolo učené zadosť ochrane majetku navrhovateľa ako aj ochrane zdravia iných osôb, ak hrozí škoda alebo iný škodlivý následok.

22. Podľa § 255 ods. 1 zákona CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

23. Podľa § 262 odsek 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

24. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa čl. 4 ods. 1, čl. 17 CSP a ustanovenia § 251, § 255 ods. 1 CSP tak, že odporcovi náhradu trov konania nepriznáva, hoci mu nárok na náhradu trov konania vznikol, keď súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, a teda odporca mal úspech v plnom rozsahu, avšak odporcovi v konaní žiadne preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky nevznikli, čo vylučovalo možnosť ich priznania, preto vychádzajúc z čl. 4 a čl. 17 CSP, podľa ktorého súd koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu, rozhodol súd už v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí tak, že odporcovi náhradu trov konania nepriznáva.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom Okresného súdu Košice - okolie písomne v troch vyhotoveniach (§ 355 ods. 2 v spojení s § 357 písm. d/ CSP).

V odvolaní treba uviesť, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis; ďalej proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).